


# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 13 ΜΑΡΤΙΟΥ 1986 | ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 102


## ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. Κ. 1920/19

Τύπος και περιεχόμενο φύλλων υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 41 Ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α' 25) και 14 Ν. 1473/1984 (ΦΕΚ Α' 127).

2. Τις διατάξεις της αριθ. Κ. 9822/188/31.12.1984 απόφασής μας (ΦΕΚ Β' 909), **αποφασίζουμε:**

1. Ορίζουμε όπως, από της 15ης Μαρτίου 1986, ο τύπος και το περιεχόμενο επτά (7) φύλλων υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων, έχουν όπως τα σχετικά υποδείγματα που επισυνάπτονται ως παράρτημα της απόφασης αυτής.

2. Τα πιο πάνω φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων θα υποβάλλονται μόνο αν στις δηλώσεις φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και προικών περιλαμβάνονται και ακίνητα, που βρίσκονται στις περιοχές της τέως Διοίκησης Πρωτεύουσας, του Δήμου Άνω Λιοσίων, των Κοινοτήτων Ζεφυρίου, Δροσιάς, Βάρης - Βάρκιζας Αττικής, πλην των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης.

3. Τα φύλλα αυτά υποβάλλονται σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα παραμένει στον Οικον. Έφορο και το άλλο αποστέλλεται μαζί με αντίτυπο της φορολογικής δήλωσης στο Μηχανογραφικό Κέντρο του Υπουργείου Οικονομικών.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 12 Μαρτίου 1986

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΣΟΒΟΛΑΣ**

ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ κλπ. **ΕΝΤΥΠΟ 1**

# ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

## ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ Ή ΚΑΤΟΙΚΙΑ (πλην καταστήματος)

**ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Εφόσον δεν έχει εξαντληθεί(1) ο Συντελεστής Δόμησης (**Σ.Δ.**) του οικοπέδου, για τον υπολογισμό της αξίας και του υπόλοιπου οικοπέδου, **ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ** συμπλήρωση και των εντύπων **3** και **3Α**.

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .......... *[ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ *[ ]

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ** (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ λ π )

| | Α | Β | Γ | Δ |
|---|---|---|---|---|
| Επώνυμο ή Επωνυμία | | | | |
| Όνομα | | | | |
| Πατρώνυμο | | | | |
| Αρ. Φορ. Μητρώου | | | | |
| Δ/νση (οδός - αριθμός) | | | | |
| Ταχ. Κωδ. - Πόλη | | | | |
| Αριθ. Τηλεφώνου | | | | |
| Αρ. αστ. ταυτότητος | | | | |
| Επάγγελμα | | | | |
| Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος | | | | |
| Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος | | | | |
| Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ | * | * | * | * |
| Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε | | | | |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Νομός *[ ] Δήμος ή Κοινότητα *[ ]

Δ-ΝΣΗ (οδός - αριθμός - περιοχή) *[ ] **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ**

**ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ**

1 **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Ο συντελεστής Δόμησης (**ΣΔ**) θεωρείται εξαντλημένος όταν έχει καλυφθεί (**κτιστεί**) τουλάχιστον το **90%** του συνολικού
Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες στην τελευταία σελίδα
Αν το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη ή η κατοικία έχει ως παρακολούθημα αποθήκη ή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας του παρακολουθήματος τούτου, χρησιμοποιείστε τα έντυπα **4** και **5** αντίστοιχα

* Συμπληρώνονται από την Υπηρεσία

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι **ΝΑΙ** θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης **Α** στη στήλη **Β**

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| **ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ** (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.)**. (Αν η πρόσοψη του διαμερίσματος, της επαγγελματικής στέγης ή της κατοικίας βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο Ζωνών, τότελαμβάνεται η μεγαλύτερη Τιμή Ζώνης. Επίσης, αν το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη ή η κατοικία βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (βλέπε οδηγίες 1) | | | | 101 |
| Το Διαμέρισμα, η Επαγγελματική Στέγη ή η Κατοικία βλέπει: | | | | |
| α) Σε δρόμο (ή σε δρόμους) που η απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομικών γραμμών είναι μέχρι και **6,00** μ στο δρόμο (ή στους δρόμους) | | 0.80 | | 102 |
| β) Σε δυο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμους και πλατεία ή **αποκλειστικά** σε πλατεία: (Σε κοινόχρηστο χώρο όπου από το σχέδιο έχει χαρακτηρισθεί πλατεία) | | 1.08 | | 103 |
| γ) **Αποκλειστικά** στον πίσω ακάλυπτο χώρο και το οικόπεδο είναι στο σύστημα δόμησης Συνεχές, Μικτό ή Πτερύγων: | | 0.80 | | 104 |
| δ) **Αποκλειστικά** στον πίσω ακάλυπτο χώρο και το οικόπεδο είναι στο σύστημα δόμησης Πανταχόθεν Ελεύθερο: | | 0.95 | | 105 |
| ε) **Αποκλειστικά** στον πλάγιο ακάλυπτο ή στον πλάγιο και πίσω ακάλυπτο χώρο και το οικόπεδο είναι στο σύστημα δόμησης Μικτό; | | 0.80 | | 106 |
| Είναι στο **Υπόγειο**; (συμπληρώνεται μόνο όταν έχει αναγνωρισθεί από την Πολεοδ. Υπηρεσία ως χώρος κατοικίας ή Επαγγελματικής Στέγης) | | 0.60 | | 107 |
| Βρίσκεται στην **Ειδική Περιοχή της** ................ (βλέπε οδηγίες 2) | | | | 108 |
| Βρίσκεται σε **οποιαδήποτε** άλλη περιοχή της ................ (βλέπε οδηγίες 2α) | | | | 109 |
| Πρόκειται για **αμιγές κτίριο γραφείων**; (Βλέπε οδηγίες 3) | | | | 110 |
| Συνολική επιφάνεια του διαμερίσματος, της επαγγελματικής στέγης ή της κατοικίας: (Σε τετραγωνικά μέτρα) | | | | 111 |
| **Συντελεστής Επιφανείας** | | | | |
| Είναι μέχρι και **40Μ²** | | 1.05 | | 112 |
| Είναι πάνω από **40** μέχρι και **150Μ²**; | | 1.00 | | 113 |
| Είναι πάνω από **150** μέχρι και **200Μ²**; | | 1.05 | | 114 |
| Είναι πάνω από **200Μ²** μέχρι και **300Μ²**; | | 1.10 | | 115 |
| Είναι μεγαλύτερη από **300Μ²**; | | 1.15 | | 116 |

**Προσοχή:** 1. Αν το ακίνητο αποτελείται από **περισσότερους του ενός ορόφους** ο υπολογισμός της αξίας γίνεται **χωριστά** για κάθε όροφο με **βάση** την επιφάνεια του ορόφου και συμπλήρωση ίδιου εντύπου.

2. Αν το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη, ή η κατοικία αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, δηλαδή όλοι οι όροφοι έχουν **ενιαία λειτουργική ενότητα** για τον υπολογισμό της αξίας εφαρμόζεται, ως συντελεστής επιφάνειας, εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 4) → ΧΡΟΝΙΑ [ ] 151

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | χρόνο | 0.98 | 6 | χρόνο | 0.88 | 11 | χρόνο | 0.78 | 16 | χρόνο | 0,69 | 21 | χρόνο | 0,64 |
| 2 | » | 0,96 | 7 | » | 0.86 | 12 | » | 0.76 | 17 | » | 0,68 | 22 | » | 0,63 |
| 3 | » | 0,94 | 8 | » | 0.84 | 13 | » | 0.74 | 18 | » | 0,67 | 23 | » | 0,62 |
| 4 | » | 0,92 | 9 | » | 0.82 | 14 | » | 0.72 | 19 | » | 0,66 | 24 | » | 0,61 |
| 5 | » | 0.90 | 10 | » | 0.80 | 15 | » | 0.70 | 20 | » | 0,65 | 25 | χρόνια και πάνω | 0,60 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Μεταφέρετε ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή | | | | 117 |
| Είναι **διατηρητέο;** (όχι ολόκληρος ο οικισμός, αλλά το συγκεκριμένο ακίνητο; (Βλέπε οδηγίες 5) | | 0.70 | | 118 |
| Είναι **ρυμοτομούμενο;** (Βλέπε οδηγίες 6) | | 0.60 | | 119 |
| Έχει κατά το χρόνο φορολογίας ζημίες από **σεισμό, πυρκαγιά** ή **πλημμύρα;** (Βλέπε οδηγίες 7) | | | | 120 |
| Είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το Νόμο υποχρεωτικά αποπερατωμένο το κτίσμα. | | 1.00 | | 121 |
| Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού; | | 0.54 | | 122 |
| Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των οπτοπλινθοδομών. | | 0.60 | | 123 |
| Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων; | | 0.70 | | 124 |
| Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων; | | 0.85 | | 125 |
| Το διαμέρισμα, επαγγελματική στέγη ή η κατοικία είναι **συνιδιοκτησία;** | | 0.90 | | 130 |

**ΠΡΟΣΟΧΗ: Η συνιδιοκτησία** αναφέρεται μόνο στο διαμέρισμα, στην επαγγελματική στέγη ή στην κατοικία και **ΟΧΙ** στο οικόπεδο του όλου ακινήτου. Η **συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κ.λ.π.

Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του όλου ακινήτου; → **ΝΑΙ** ή **ΟΧΙ** [ ]
Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ** τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας

| | | |
|---|---|---|
| **Ι ΑΞΙΑ:** Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β.** | | 170 |
| **ΙΙ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ** μόνο στις περιπτώσεις που υπολογίζεται και αξία υπόλοιπου οικοπέδου (**μεταφέρεται** η αξία του υπόλοιπου οικοπέδου όπως έχει υπολογισθεί με τα έντυπα **3** και **3Α**) | | 180 |
| **ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ι + ΙΙ)** | | 190 |

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε:

| (Ονοματεπώνυμο) | (Υπογραφή) | (Ποσοστό) | | (Συνολική αξία) | | (Αξία μεριδίου) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α. .................... | .................... | | x | | = | | 191 |
| Β. .................... | .................... | | x | | = | | 192 |
| Γ. .................... | .................... | | x | | = | | 193 |
| Δ. .................... | .................... | | x | | = | | 194 |

## ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α) Την περιοχή και τη θέση του διαμερίσματος, της επαγγελματικής στέγης ή της κατοικίας.
β. Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)** και
γ. Το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δεν ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιάς μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μιά πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.
   Το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη ή η κατοικία που **βλέπει αποκλειστικά** στον πίσω ή πλάγιο ακάλυπτο χώρο δεν ανήκει στη Γραμμική Ζώνη.

2. **ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ** της **ΑΘΗΝΑΣ** είναι η περιοχή που περικλείεται από τους δρόμους (ή τμήματα αυτών):
   ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ - 28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ (ΠΑΤΗΣΙΩΝ) - Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ - ΜΠΟΥΜΠΟΥΜΙΝΑΣ - ΜΠΟΤΑΣΗ - ΣΤΟΥΡΝΑΡΑ - ΣΟΛΩΝΟΣ - ΚΑΝΑΡΗ - ΠΛ. ΚΟΛΩΝΑΚΙΟΥ (ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ) - ΚΟΥΜΠΑΡΗ - Λ.Β. ΣΟΦΙΑΣ - Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ - ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ - ΞΕΝΟΦΩΝΤΟΣ - ΝΙΚΗΣ - ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ - ΒΟΥΛΗΣ - ΕΡΜΟΥ - ΦΩΚΙΩΝΟΣ - ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ - ΘΗΣΕΩΣ - ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ - ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ - ΑΙΟΛΟΥ - ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ - ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ - ΑΝΑΞΑΓΟΡΑ - ΜΕΝΑΝΔΡΟΥ - ΠΛ. ΒΑΘΗΣ (ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ) - ΜΑΡΝΗ - 3ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ - ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ
   και περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα **που βρίσκονται** μέσα στην περιοχή αυτή, καθώς και στους δρόμους αυτούς και στις δύο πλευρές τους.

ΤΟΤΕ: Οι συντελεστές ορόφου καθορίζονται ανάλογα με τον **ΣΕ**, κατά τον ακόλουθο πίνακα:

| | Ισόγειο | Α ορ. | Β ορ. | Γ ορ. | Δ ορ. | Ε ορ. | ΣΤ ορ. και πάνω |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Για **ΣΕ** μέχρι και **3** | 1.10 | 1.15 | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.15 | 1.15 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **3** μέχρι και **5** | 1.20 | 1.25 | 1.15 | 1.10 | 1.10 | 1.15 | 1.15 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **5** μέχρι και **7** | 1.25 | 1.30 | 1.20 | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 1.00 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **7** | 1.30 | 1.35 | 1.25 | 1.15 | 1.10 | 1.05 | 1.05 |

**2α.** Βρίσκεται σε οποιαδήποτε άλλη Περιοχή της Αθήνας;
Οι συντελεστές ορόφου καθορίζονται ανάλογα με το **ΣΕ** κατά τον ακόλουθο πίνακα:

| | Ισόγειο | Α ορ. | Β ορ. | Γ ορ. | Δ ορ. | Ε ορ. | ΣΤ ορ. | Ζ ορ. | Η ορ. και πάνω |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Για **ΣΕ** μέχρι και **3** | 0.90 | 1.00 | 1.04 | 1.08 | 1.12 | 1.16 | 1.20 | 1.24 | 1.28 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **3** μέχρι και **5** | 0.95 | 1.10 | 1.04 | 1.08 | 1.12 | 1.16 | 1.20 | 1.24 | 1.28 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **5** | 1.00 | 1.15 | 1.04 | 1.08 | 1.12 | 1.16 | 1.20 | 1.24 | 1.28 |

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία, που **βρίσκεται** μεταξύ Ισογείου και 1ου ορόφου (μεσοπάτωμα) λαμβάνεται ως 1ος όροφος για τον υπολογισμό της αξίας της.

3. **Αμιγές κτίριο γραφείων** θεωρείται εκείνο που κατά το 90% τουλάχιστον του όγκου του είναι γραφεία. Στο 90% του όγκου του συμπεριλαμβάνονται και τυχόν καταστήματα υπογείου, ισογείου, 1ου ορόφου.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Ισόγειοι χώροι ανεξαρτήτως της χρήσης θεωρούνται ως καταστήματα.

Στην περίπτωση αυτή οι συντελεστές ορόφου καθορίζονται με τον ακόλουθο πίνακα:

| | Α ορ. | Β ορ. | Γ ορ. | Δ ορ. | Ε ορ. | ΣΤ ορ. | Ζ ορ και πάνω |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Εντός** της Ειδικής Περιοχής | 1.35 | 1.25 | 1.20 | 1.15 | 1.10 | 1.10 | 1.15 |
| **Εκτός** της Ειδικής Περιοχής | 1.20 | 1.15 | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 1.05 | 1.10 |

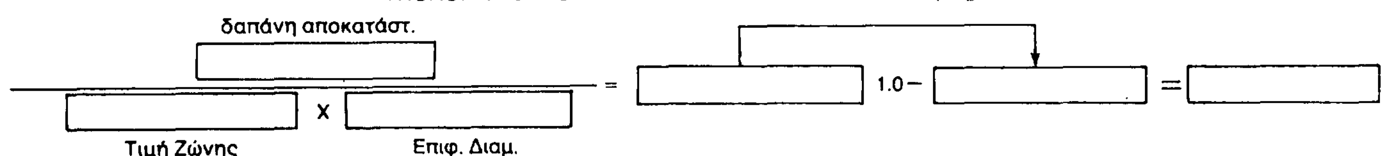
4. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει το διαμέρισμα ή η επαγγελματική στέγη ή το γραφείο να είναι πλήρως **αποπερατωμένο.**
   Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30-9-1978,** η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30-9-1980).**
   - Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
   Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
   Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η : Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

5. Για **«διατηρητέα»** κτίσματα δεν απαιτείται στον υπολογισμό τίποτε ιδιαίτερο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας ότι έχει εκδοθεί και **δημοσιευθεί** το σχετικό διάταγμα και δεν έχει **ανακληθεί**. Ο συντελεστής αυτός **δεν εφαρμόζεται** όταν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (διατήρηση όψεων, εξώστη κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός.

6. ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτομούμενο ακίνητο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για την **Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** και δεν έχει **ανακληθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα)

7. Σε περιπτώσεις ζημιών από **σεισμό, πυρκαγιά** ή **πλημμύρα,** ο Συντελεστής Ειδικών Συνθηκών **(Σ.ει.σ.)** προκύπτει αν από τη μονάδα αφαιρέσουμε το λόγο της απαιτούμενης δαπάνης αποκατάστασης του διαμερίσματος, της επαγγελματικής στέγης ή της κατοικίας προς το γινόμενο της τιμής ζώνης επί την επιφάνεια του διαμερίσματος, της επαγγελματικής στέγης ή της κατοικίας. Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Σ.ει.σ.)



ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ κλπ.

**ΕΝΤΥΠΟ 2**

# ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

# ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

## ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Εφόσον δεν έχει εξαντληθεί(1) ο Συντελεστής Δόμησης **(Σ.Δ.)** του οικοπέδου, για τον υπολογισμό της αξίας και του υπόλοιπου οικοπέδου, **ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ** συμπλήρωση και των εντύπων **3** και **3Α.**

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ ................................ * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ** (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ λ π )

| | Α | Β | Γ | Δ |
|---|---|---|---|---|
| Επώνυμο ή Επωνυμία | | | | |
| Όνομα | | | | |
| Πατρώνυμο | | | | |
| Αρ. Φορ. Μητρώου | | | | |
| Δ/νση (οδός - αριθμός) | | | | |
| Ταχ. Κωδ. - Πόλη | | | | |
| Αριθ. Τηλεφώνου | | | | |
| Αρ. αστ. ταυτότητος | | | | |
| Επάγγελμα | | | | |
| Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος | | | | |
| Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος | | | | |
| Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ. | * | * | * | * |
| Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε | | | | |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Νομός * [ ] Δήμος ή Κοινότητα * [ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) * [ ] **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ**

**ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ**

1 **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Ο συντελεστής Δόμησης **(ΣΔ)** θεωρείται εξαντλημένος όταν έχει καλυφθεί **(κτιστεί)** τουλάχιστον το **90%** του συνολικού
Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες στην τελευταία σελίδα.
Εάν το κατάστημα βρίσκεται σε άλλο, εκτός του ισογείου, όροφο και δεν έχει **λειτουργική ενότητα** με τους λοιπούς ορόφους, για τον υπολογισμό της αξίας του θα χρησιμοποιήσουμε τα έντυπα **6** (κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν σε άλλη κατηγορία), **3** και **3Α.**
Αν το κατάστημα έχει **λειτουργική ενότητα** με άλλους ορόφους, για τον υπολογισμό της αξίας του, θα χρησιμοποιήσουμε τα έντυπα **6** (πολυκαταστήματα), **3** και **3Α.**

* Συμπληρώνονται από την Υπηρεσία.

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης Α στη στήλη Β

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| **ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ** (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.)**. Αν η πρόσοψη του καταστήματος βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο Ζωνών, τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη Τιμή Ζώνης. Επίσης, αν το κατάστημα βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (βλέπε οδηγίες 1) | | | | 201 |
| **Συντελεστής Εμπορικότητας**<br>1. Αν το κατάστημα έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους ή σε δρόμο και διαμπερή στοά, ανεξάρτητα από τη θέση της εισόδου του, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο μεγαλύτερος μεταξύ των δρόμων ή του δρόμου και της διαμπερούς στοάς (βλέπε οδηγίες 2)<br>**2.** Αν το κατάστημα έχει πρόσοψη (ή προσόψεις) **αποκλειστικά** στο πίσω ή πλάγιο ακάλυπτο χώρο και το ενιαίο οικόπεδο, στο οποίο βρίσκεται το κατάστημα, **βλέπει** σε δύο ή περισσότερους δρόμους ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται **ο μικρότερος** μεταξύ των δρόμων. | | | | 202 |
| Το κατάστημα βλέπει σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και διαμπερή στοά ή σε δρόμο και πλατεία ή **αποκλειστικά** σε πλατεία;<br>(Σε κοινόχρηστο χώρο που από το σχέδιο έχει χαρακτηριστεί ως πλατεία) | | 1.12 | | 203 |
| Το ενιαίο οικόπεδο επί του οποίου βρίσκεται το κατάστημα έχει πρόσοψη (ή προσόψεις) σε δρόμο (ή σε δρόμους) που η απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομικών γραμμών είναι μέχρι και **6.00** μ. στο δρόμο (ή στους δρόμους).<br>**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Ο συντελεστής αυτός δεν εφαρμόζεται όταν το κατάστημα επικοινωνεί με το δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο | | 0.80 | | 204 |
| Το κατάστημα έχει πρόσοψη (ή προσόψεις) **αποκλειστικά** στον πλάγιο ή πίσω ακάλυπτο χώρο; ΝΑΙ ή ΟΧΙ ☐<br>Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**. Τότε είναι:<br>α. Στο Πανταχόθεν Ελεύθερο Σύστημα Δόμησης | | 0.80 | | 205 |
| β. Στα Λοιπά Συστήματα Δόμησης | | 0.50 | | 206 |
| Το κατάστημα έχει πρόσοψη **αποκλειστικά** σε τυφλή στοά; (Τυφλή στοά θεωρείται εκείνη που δεν είναι διαμπερής).<br>Καταστήματα σε υπόγειους χώρους που επικοινωνούν με κλίμακες, με ισόγειες στοές θεωρούνται ως υπόγειοι ΧΩΡΟΙ και όχι ως καταστήματα (στην περίπτωση αυτή θα χρησιμοποιηθεί το έντυπο 4) | | 0.50 | | 207 |

**Κριτήριο Βάθους**

Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του καταστήματος επί τον εαυτό του επί δύο.

Δηλαδή: ☐ X ☐ X 2 = ☐ κριτήριο βάθους

Ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του καταστήματος που συνορεύουν με δρόμους ή πρασιές δρόμων, εφόσον έχουν ανοίγματα (πόρτα, παράθυρα, προθήκες) σ' αυτές

Όταν το κατάστημα επικοινωνεί με το δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο, για το κριτήριο βάθους λαμβάνεται ως πρόσοψη του καταστήματος το πλάτος της διόδου στη Ρυμοτομική Γραμμή. **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Δε θεωρείται δίοδος ο πλάγιος ή πίσω ακάλυπτος χώρος, ανεξάρτητα από τις διαστάσεις του.

**Γράψτε την επιφάνεια του ισογείου καταστήματος** ☐

Αν είναι **μικρότερη** από το κριτήριο βάθους, τότε: ☐ → ☐ I

Αν είναι **μεγαλύτερη** από το κριτήριο βάθους, τότε:

$$\text{κριτ. βάθους} \; \square + \frac{\text{επιφ. ισογείου} \; \square - \text{κριτ. βάθους} \; \square}{2} = \square$$ → ☐ I

Αν **έχει υπόγειο:** Ποιά είναι η επιφάνειά του: (βλέπε οδηγίες 3)

α) Χρησιμοποιείται ως χώρος κυρίας χρήσης (π.χ. όπως το Ισόγειο Κατάστημα) 0.40 X ☐ = ☐ II

β) Έχει δική του είσοδο σε δρόμο ή στοά: 0.30 X ☐ = ☐ II

γ) Δεν έχει δική του είσοδο σε δρόμο ή σε στοά: 0.20 X ☐ = ☐ II

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Σε περίπτωση που ο **Υπόγειος Χώρος** αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία και επικοινωνεί **αποκλειστικά** με το ισόγειο κατάστημα τότε θα χρησιμοποιήσετε το έντυπο αυτό **χωριστά** για το κατάστημα και **χωριστά** για το υπόγειο **με τους ίδιους συντελεστές.**

Αν έχει **πατάρι:** Ποιά είναι η επιφάνειά του; ☐ X 0.15 = ☐ III

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (I+II+III) → [ ] → [ ] 211

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας ( Βλέπε οδηγίες 4) → ΧΡΟΝΙΑ [ ] 251

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

| | | |
|---|---|---|
| 1 χρόνο 0.99 | 6 χρόνο 0.94 | 11 χρόνο 0.89 |
| 2 » 0,98 | 7 » 0.93 | 12 » 0.88 |
| 3 » 0,97 | 8 » 0.92 | 13 » 0.87 |
| 4 » 0.96 | 9 » 0.91 | 14 » 0.86 |
| 5 » 0.95 | 10 » 0.90 | 15 » 0.85 και πάνω |

Μεταφέρετε ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή → [ ] 217

Είναι **διατηρητέο;** (όχι ολόκληρος ο οικισμός, αλλά το συγκεκριμένο ακίνητο). ( Βλέπε οδηγίες 5) → [ ] → **0.70** → [ ] 218

Είναι **ρυμοτομούμενο;** ( βλέπε οδηγίες 6) → [ ] → **0.80** → [ ] 219

Έχει κατά το χρόνο φορολογίας ζημίες από **σεισμό, πυρκαγιά** ή **πλημμύρα;** ( Βλέπε οδηγίες 7) → [ ] → [ ] 220

Είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το Νόμο υποχρεωτικά αποπερατωμένο το κτίσμα. → [ ] → **1.00** → [ ] 221

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού; → [ ] → **0.72** → [ ] 222

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των οπτοπλινθοδομών; → [ ] → **0.74** → [ ] 223

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων; → [ ] → **0.79** → [ ] 224

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων, → [ ] → **0.82** → [ ] 225

Το κατάστημα είναι **συνιδιοκτησία;** → [ ] → **0.90** → [ ] 230

**Προσοχή:** Η **συνιδιοκτησία** αναφέρεται μόνο στο κατάστημα και **ΟΧΙ** στο οικόπεδο του όλου ακινήτου. Η **συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κλπ.)

Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του καταστήματος → **ΝΑΙ ή ΟΧΙ** [ ]
Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας

**Ι ΑΞΙΑ:** Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β.** → [ ] 270

**ΙΙ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ** μόνο στις περιπτώσεις που υπολογίζεται και αξία υπόλοιπου οικοπέδου → [ ] 280
**(μεταφέρεται** η αξία του υπόλοιπου οικοπέδου όπως έχει υπολογισθεί με τα έντυπα **3** και **3Α)**

**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ι + ΙΙ)** → [ ] 290

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε,

| | (Ονοματεπώνυμο) | (Υπογραφή) | (Ποσοστό) | | (Συνολική αξία) | | Αξία μεριδίου | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α. | .......... | .......... | [ ] | x | [ ] | = | [ ] | 291 |
| Β. | .......... | .......... | [ ] | x | [ ] | = | [ ] | 292 |
| Γ. | .......... | .......... | [ ] | x | [ ] | = | [ ] | 293 |
| Δ. | .......... | .......... | [ ] | x | [ ] | = | [ ] | 294 |

## ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α. Την περιοχή και τη θέση του Καταστήματος
β. Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)** και
γ. Το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**.

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δεν ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. ή τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.) τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιάς μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες, Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μιά πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.
Το **κατάστημα που βλέπει αποκλειστικά** στον πίσω ή πλάγιο ακάλυπτο χώρο δεν ανήκει στη Γραμμική Ζώνη

2. **Διαμπερής** θεωρείται η στοά που συνδέει δύο ή περισσότερους δρόμους.
α) Για την εξεύρεση του **Σ.Ε.** διαμπερούς στοάς, που συνδέει δύο δρόμους, λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** του λιγότερου εμπορικού δρόμου προσαυξημένος κατά **20%** της διαφοράς του από τον **Σ.Ε.** του εμπορικότερου δρόμου.
β) Σε περίπτωση στοάς που συνδέει περισσότερους από δύο δρόμους, ως είσοδος της στοάς θεωρείται η συμβολή της με το δρόμο που έχει το μεγαλύτερο συντελεστή εμορικότητας. Ο συντελεστής εμπορικότητας κάθε κλάδου της στοάς αυτής βρίσκεται με την πιο πάνω μέθοδο, θεωρουμένης ως διαμπερούς στοάς, αυτής που αντιστοιχεί στη διαδρομή μεταξύ της εισόδου της στοάς και της εξόδου του συγκεκριμένου κλάδου.
Για τα τμήματα κλάδων που αποτελούν κοινές διαδρομές λαμβάνεται ο μεγαλύτερος **Σ.Ε.**, που προκύπτει με την εφαρμογή της πιο πάνω μεθόδου για όλες τις εξόδους.
Κατάστημα που έχει προσόψεις σε δύο κλάδους διαμπερούς στοάς δε θεωρείται γωνιακό. Για τον υπολογισμό της αξίας του καταστήματος αυτού λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** του εμπορικότερου κλάδου.

3. **Υπόγειος** θεωρείται ο χώρος που βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από: α) **0.60** του μέτρου από τον περιβάλλοντα χώρο στο σημείο της εισόδου για τα «Συνεχές» και «Μικτό» Συστήματα Δόμησης, β) **1.00** μέτρο από τον περιβάλλοντα χώρο στο σημείο της εισόδου για το «Πανταχόθεν» Ελεύθερο και λοιπά Συστήματα Δόμησης. Ο χώρος για να θεωρηθεί **υπόγειος** πρέπει να μην έχει **προσμετρηθεί** (κατά οποιονδήποτε τρόπο) στο Συντελεστή Δόμησης του οικοπέδου και τούτο να **βεβαιώνεται** από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Αν ο χώρος έχει **προσμετρηθεί** στο Συντελεστή Δόμησης δε θεωρείται **υπόγειος** αλλά **κατάστημα.**
**ΠΡΟΣΟΧΗ:**
Σε περίπτωση που ο χώρος έχει περισσότερες από μια εισόδους, για να θεωρηθεί υπόγειος θα πρέπει όλες οι είσοδοι να έχουν αντίστοιχα το παραπάνω βάθος.

4. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει το κατάστημα να είναι πλήρως **αποπερατωμένο.**
Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30-9-1978,** η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30-9-1980).**
- Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η : Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

5. Για **«διατηρητέα»** κτίσματα δεν απαιτείται στον υπολογισμό τίποτε ιδιαίτερο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας ότι έχει **εκδοθεί** και **δημοσιευθεί** το σχετικό διάταγμα και δεν έχει **ανακληθεί**. Ο συντελεστής αυτός **δεν εφαρμόζεται** όταν είναι διατηρητέα μόνο τα **μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος** (διατήρηση όψεων, εξώστη κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός.

6. ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτομούμενο ακίνητο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για την **Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** και δεν έχει **ανακληθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα)

7. Σε περιπτώσεις ζημιών από **σεισμό, πυρκαγιά** ή **πλημμύρα**, ο Συντελεστής Ειδικών Συνθηκών **(Σ.ει.σ.)** προκύπτει αν από τη μονάδα αφαιρέσουμε το λόγο της απαιτούμενης δαπάνης αποκατάστασης του καταστήματος προς το γινόμενο της τιμής ζώνης επί την επιφάνεια του καταστήματος.
Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Σ.ει.σ.)

$$\frac{[\ \text{δαπάνη αποκατάστ.}\ ]}{[\ \text{Τιμή Ζώνης}\ ] \times [\ \text{Επιφ. Καταστ.}\ ]} = [\quad] \qquad 1.0 - [\quad] = [\quad]$$

ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ κλπ. ΕΝΤΥΠΟ 3

# ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

# ΟΙΚΟΠΕΔΟ

## ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

Το έντυπο αυτό συμπληρώνεται όταν μεταβιβάζονται.

α) Οικόπεδο Ακάλυπτο
β) Ποσοστά Οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)
γ) Ολόκληρο Ειδικό Κτίριο του εντύπου 6
δ) Χώροι με Ειδική Χρήση του εντύπου 6 σε Κτίρια Μικτής Χρήσης
ε) Οριζόντιες Ιδιοκτησίες σε ειδικά κτίρια του εντύπου 6
στ) Ποσοστό Οικοπέδου που αντιστοιχεί σε επιτρεπόμενη μελλοντική επέκταση του κτιρίου

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Στις περιπτώσεις **δ, ε** και **στ** απαιτείται **και** η συμπλήρωση του εντύπου **3Α**.

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .................................... * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ** (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ λ.π.)

| | Α | Β | Γ | Δ |
|---|---|---|---|---|
| Επώνυμο ή Επωνυμία | | | | |
| Όνομα | | | | |
| Πατρώνυμο | | | | |
| Αρ. Φορ. Μητρώου | | | | |
| Δ/νση (οδός - αριθμός) | | | | |
| Ταχ. Κωδ. - Πόλη | | | | |
| Αριθ. Τηλεφώνου | | | | |
| Αρ. αστ. ταυτότητος | | | | |
| Επάγγελμα | | | | |
| Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος | | | | |
| Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος | | | | |
| Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ. | * | * | * | * |
| Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε | | | | |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Νομός * [ ] Δήμος ή Κοινότητα * [ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) * [ ] ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Εάν η μεταβίβαση των ανωτέρω ποσοστών οικοπέδου γίνεται με **επαχθή αιτία** και από το νόμο θεωρείται ότι μεταβιβάζεται αποπερατωμένο κτίσμα, **αν και δεν έχει ακόμη ανεγερθεί**, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται με το έντυπο της **οικείας κατηγορίας**.

*Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

Οταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι **ΝΑΙ** θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης **Α** στη στήλη **Β**.

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| **Συντελεστής αξίας Οικοπέδου** | | | 0.70 | |
| **ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ** (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.)** Αν η πρόσοψη του οικοπέδου βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το οριο δύο Ζωνών, τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή Ζώνης. Επίσης, αν το οικόπεδο βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (βλέπε οδηγιες 1) | | [ ] | | 301 |
| Γράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**: 1. Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο μεγαλύτερος μεταξύ των δρόμων αυτών [ ] 2. Αν το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο, τότε ως **ΣΕ** λαμβάνεται το **ΣΕ Χ 0.80.** [ ] | | | | |
| Το οικόπεδο έχει πρόσοψη (ή προσόψεις): α) Σε δρόμο (ή σε δρόμους) που η απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομικών γραμμών είναι μέχρι και **6.00** μέτρα στο δρόμο (ή στους δρόμους); **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Όταν το οικόπεδο επικοινωνεί με το δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο θα απαντήσετε **ΟΧΙ** | [ ] | 0.80 | [ ] | 302 |
| β) Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή **αποκλειστικά σε πλατεία;** (Σε κοινόχρηστο χώρο που από το σχέδιο έχει χαρακτηρισθεί πλατεία;) | [ ] | 1.15 | [ ] | 303 |
| ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ **(Σ.Β.Ε.)**. Βρίσκεται στην **Ειδική Περιοχή της** ............ (βλέπε οδηγίες 2) | [ ] | | | |
| Βρίσκεται σε **οποιαδήποτε** άλλη περιοχή της ............ (βλέπε οδηγίες 2α) | [ ] | | | |
| Αν σε οικόπεδο που υπάρχει **«ειδικό κτίριο»** και έχει οικοδομηθεί με Συντελεστή Δόμησης **(Σ.Δ.)** μεγαλύτερο από μία μονάδα από τον **Σ.Α.Ο.**, που αναγράφεται στο Υπόμνημα του βιβλίου «ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΙΜΩΝ», τότε ως **Σ.Α.Ο.** λαμβάνεται ο **Σ.Δ.** που έχει πραγματοποιηθεί. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις παίρνετε τον αναγραφόμενο στο Υπόμνημα. Γράψτε τους Συντελεστές **Σ.Σ.Ο.** [ ] **Σ.Α.Ο.** [ ] **Σ.Β.Ε.** [ ] (βλέπε οδηγίες 3) | | | | |
| Ι. ΟΤΑΝ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΙΝΑΙ ΕΝΑ(1) Συντελεστής Συμμετοχής Οικοπέδου **(Σ.Σ.Ο.)** Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου **(Σ.Α.Ο.)** [ ] x [ ] = | | [ ] | | 304 |
| ΙΙ. ΟΤΑΝ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΙΝΑΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟΣ ΑΠΟ ΕΝΑ (1) **Σ.Σ.Ο.** [ ] x **Σ.Α.Ο.** [ ] x **Σ.Β.Ε.** [ ] → [ ] Ι; **ΣΕ** → [ ] −1.0 = ; ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ) (βλέπε οδηγίες 4) → [ ] X [ ] = [ ] ΙΙ; ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (Ι+ΙΙ) [ ] | | [ ] | | 305 |

**Κριτήριο Βάθους**

Γράψτε το μήκος της πρόσοψης ή το άθροισμα των προσόψεων του οικοπέδου:

[ ] x [ ] Χ 3 = [ ] **κριτήριο βάθους**

Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων επί τον εαυτό του επί **3.**

Όταν το οικόπεδο επικοινωνεί με το δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο, τότε για το κριτήριο βάθους παίρνουμε ως πρόσοψη το πλάτος της διόδου στη Ρυμοτομική Γραμμή.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Σε περίπτωση **κάθετης** ιδιοκτησίας αναγράφεται η επιφάνεια του τμήματος του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην **κάθετη** ιδιοκτησία)

Γράψτε την Επιφάνεια του Οικοπέδου → [ ]

1. Αν είναι **μικρότερη** από το κριτήριο βάθους, τότε → [ ] → [ ] 306

2. Αν είναι **μεγαλύτερη** από το κριτήριο βάθους, τότε

κριτ. βάθους [ ] + ( επιφ. οικοπέδου [ ] − κριτ. βάθους [ ] ) / 2 = [ ] → [ ] 307

Είναι **μη οικοδομήσιμο** και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. ( β λ έ π ε οδηγίες 5 ) → [ ] → 0.50 → [ ] 308

Είναι **μη οικοδομήσιμο** και μπορεί να τακτοποιηθεί. ( β λ έ π ε οδηγίες 5 ) → [ ] → 0.80 → [ ] 309

Είναι **δεσμευμένο;** (Δε θεωρείται δέσμευση η αναστολή έκδοσης αδειών οικοδομής ή εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών) ( β λ έ π ε οδηγίες 6 ) → [ ] → 0.50 → [ ] 318

Είναι **ρυμοτομούμενο;** ( β λ έ π ε οδηγίες 7 ) → [ ] → 0.50 → [ ] 319

Είναι **χωματερή;** ( β λ έ π ε οδηγίες 8 ) → [ ]

τότε **Σ.ει.σ.** = **0.60 Χ** (βάθος σε μέτρα − **10** μέτρα)

(ο **Σ.ει.σ.** στην περίπτωση χωματερής δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του **0,75)**

τότε **1,00** − (Μειονεκτική Επιφάνεια / Συνολική Επιφάνεια) **Χ Σ.ει.σ.** → [ ] 320

**Συντελεστής Μεγέθους** ( Β λ έ π ε οδηγίες 9 ) → [ ] → 0.70 → [ ] 321

Το οικόπεδο είναι **συνιδιοκτησία;** → [ ] → 0.90 → [ ] 330

**(Προσοχή:** Η **συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του α γ ο ρ α σ τ ή, του κ λ η ρ ο ν ό μ ο υ, του δ ω ρ ε ο δ ό χ ο υ κ λ π )

Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του όλου ακινήτου. → [ ] ΝΑΙ ή ΟΧΙ

Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται η συντελεστής συνιδιοκτησίας

Η συνιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χιλιοστά στον «αέρα» οικοπέδου μετά την εξάντληση του Συντελεστή Δόμησης αυτού (σε προσδοκόμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα). → [ ] → 0.15 → [ ] 331

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Πιό είναι **το ποσοστό συνιδιοκτησίας του οικοπέδου;** ( β λ έ π ε οδηγίες 10 ) → [ ] 332

**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ:** Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β** → [ ] 390

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε.

| | (Ονοματεπώνυμο) | (Υπογραφή) | (Ποσοστό) | | (Συνολική αξία) | | (Αξία μεριδίου) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Α.** | ............ | ............ | [ ] | Χ | [ ] | = | [ ] | 391 |
| **Β.** | ............ | ............ | [ ] | Χ | [ ] | = | [ ] | 392 |
| **Γ.** | ............ | ............ | [ ] | Χ | [ ] | = | [ ] | 393 |
| **Δ.** | ............ | ............ | [ ] | Χ | [ ] | = | [ ] | 394 |

## ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α. Την περιοχήν και τη θέση του Οικοπέδου
β. Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)**
γ. Το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**
δ. Το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου **(ΣΑΟ)**
ε. Το Συντελεστή Συμμετοχής Οικοπέδου **(ΣΣΟ)** και
στ. Το Συντελεστή Εκμετάλλευσης ισογείου **(Κ)**

**Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.**

**Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε όλα** τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δεν ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ ) τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής·

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιάς μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες,Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μιά πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.
Στην περίπτωση γωνιακών ή διαμπερών οικοπέδων που οι προσόψεις τους αντιστοιχούν σε διαφορετικές τιμές ζώνης,ως **ΤΖ** λαμβάνουμε τη **μεγαλύτερη**

2 **ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ** της **ΑΘΗΝΑΣ** είναι η περιοχή που περικλείεται από τους δρόμους (ή τμήματα αυτών):
ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ - 28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ (ΠΑΤΗΣΙΩΝ) - Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ - ΜΠΟΥΜΠΟΥΜΙΝΑΣ - ΜΠΟΤΑΣΗ - ΣΤΟΥΡΝΑΡΑ - ΣΟΛΩΝΟΣ - ΚΑΝΑΡΗ - ΠΛ. ΚΟΛΩΝΑΚΙΟΥ (ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ) - ΚΟΥΜΠΑΡΗ - Λ.Β. ΣΟΦΙΑΣ - Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ - ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ - ΞΕΝΟΦΩΝΤΟΣ - ΝΙΚΗΣ - ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ - ΒΟΥΛΗΣ - ΕΡΜΟΥ - ΦΩΚΙΩΝΟΣ - ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ - ΘΗΣΕΩΣ - ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ - ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ - ΑΙΟΛΟΥ - ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ - ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ - ΑΝΑΞΑΓΟΡΑ - ΜΕΝΑΝΔΡΟΥ - ΠΛ. ΒΑΘΗΣ (ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ) - ΜΑΡΝΗ - 3ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ - ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ
**και περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα που βρίσκονται μέσα στην περιοχή αυτή, καθώς και στους δρόμους αυτούς και στις δύο πλευρές τους.**

| | | |
|---|---|---|
| Για **ΣΕ** μέχρι και **3** | τότε: | **Σ.Β.Ε.** = 1.15 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **3** μέχρι και **5** | τότε: | **Σ.Β.Ε.** = 1.25 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **5** μέχρι και **7** | τότε: | **Σ.Β.Ε.** = 1.30 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **7** | τότε: | **Σ.Β.Ε.** = 1.35 |

| | | |
|---|---|---|
| 2α. Για **ΣΕ** μέχρι και **3** | τότε: | **Σ.Β.Ε.** = 1.00 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **3** μέχρι και **5** | τότε: | **Σ.Β.Ε.** = 1.15 |
| Για **ΣΕ** πάνω από **5** | τότε: | **Σ.Β.Ε.** = 1.25 |

3. Αν το οικόπεδο δεσμεύεται από Πολεοδομικές και άλλες διατάξεις, ώστε ο **Σ.Δ.** που μπορεί, συνεπεία αυτών των διατάξεων, να πραγματοποιηθεί είναι μικρότερος του **Σ.Α.Ο.** που αναγράφεται στους Πίνακες Τιμών, τότε, για τον υπολογισμό της Αξίας του Οικοπέδου, ως τιμή **Σ.Α.Ο.** λαμβάνεται το μέγεθος του δυναμένου να πραγματοποιηθεί **Σ.Δ.** και όχι εκείνου των Πινάκων Τιμών. Η ρύθμιση αυτή εφαρμόζεται ανεξαρτήτως αν υπάρχει ή όχι δυνατότητα μεταφοράς του **Σ.Δ.** σε άλλο ακίνητο. Η δέσμευση πρέπει να αποδεικνύεται από τεχνική έκθεση αρμόδιου Μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία **για την έκταση του οικοπέδου που δεσμεύεται και το είδος της δέσμευσης**

4. Ο Συντελεστής Εκμετάλλευσης του Ισογείου **(Κ):**
α. Όταν το οικόπεδο είναι στο Πανταχόθεν Ελεύθερο σύστημα, **Κ=0.20**
**β. Όταν είναι στα Λοιπά Συστήματα.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ι) για **ΣΕ** μέχρι και **3**, τότε: | **Κ=0.40** | ιιι) για **ΣΕ** πάνω από **5** μέχρι και **7**, τότε: | **Κ=0.60** |
| ιι) για **ΣΕ** πάνω από **3** μέχρι και **5**, τότε: | **Κ=0.50** | ιιιι) για **ΣΕ** πάνω από **7**, τότε: | **Κ=0.70** |

**γ. Δύο συστήματα δόμησης συγχρόνως τότε ως Κ παίρνουμε το μέσο όρο των αντιστοίχων (Κ + Κ') / 2**

5. Απαιτείται βεβαίωση **της αρμόδιας Πολεοδομικής** Υπηρεσίας.

6. **Δεσμευμένο** θεωρείται το οικόπεδο **που δεν έχει κτίσμα, αλλά για αόριστο χρονικό διάστημα απαγορεύεται η οικοδομική του αξιοποίηση (π.χ. αρχαιολογική έρευνα κ.λ.π.). Αν δεσμευμένο είναι τμήμα του οικοπέδου ο υπολογισμός της αξίας γίνεται χωριστά για κάθε τμήμα. Η δέσμευση αποδεικνύεται με βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας για την έκταση του οικοπέδου που δεσμεύεται και για το είδος της δεύσμευσης.**

7. ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτομούμενο ακίνητο. **Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για την Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** και δεν έχει **ανακληθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα)

8. Σε περίπτωση **χωματερής** (δηλ. βαθειάς εκσκαφής του οικοπέδου για την απόληψη χώματος για οποιαδήποτε χρήση π.χ. κεραμοποιΐα) η μειονεκτική επιφάνεια ορίζεται από την επιφάνεια του σκάμματος σε οριζόντια τομή βάθους **10** μέτρων από το γύρω φυσικό έδαφος, προσαυξημένη κατά **50%**. Για την επιφάνεια που κατά μέγιστο μπορεί να ισούται με ολόκληρη την έκταση του οικοπέδου υπολογίζεται ο Συντελεστής Ειδικών Συνθηκών που είναι **6** εκατοστά για κάθε μέτρο βάθους πέραν των **10** και μέχρι το βαθύτερο σημείο του σκάμματος (π.χ. οικόπεδο χωματερή με μέγιστο βάθος **15** μέτρων) ο **Σ.ει.σ.** είναι:
**0.06 Χ (15-10) = 0.06 Χ 5 =0.30)**
Ο **Σ.ει.σ.** στην περίπτωση χωματερής δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του **0.75.**
Για τον υπολογισμό μειονεκτικής επιφάνειας χωματερής απαιτείται Τοπογραφικό Διάγραμμα, οριζοντιογραφία του σκάμματος, οριζόντια τομή σε βάθος **10** μέτρων από το φυσικό έδαφος και εμβαδομέτρησή της, καθώς και χαρακτηριστικές τομές. Το Τοπογραφικό διάγραμμα πρέπει να είναι θεωρημένο από τις Τεχνικές Υπηρεσίες των Νομαρχιών.

9 Ο Συντελεστής αυτός εφαρμόζεται όταν το εμβαδόν του ενιαίου και αυτοτελούς οικοπέδου είναι μεγαλύτερο από το δεκαπλάσιο του εμβαδού του κατά **κανόνα αρτίου οικοπέδου** της αντίστοιχης περιοχής. Η κατά κανόνα αρτιότητα βεβαιώνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

10. Το **ποσοστό** αυτό αναγράφεται όταν μεταβιβάζονται: α) Ακάλυπτο οικόπεδο, β) ποσοστά οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.), γ) ολόκληρο ειδικό κτίριο του εντύπου **6.**

ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ κλπ. **ΕΝΤΥΠΟ 3Α**

# ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

# ΟΙΚΟΠΕΔΟ

## ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

Το εντυπο αυτό συμπληρώνεται **μόνο** όταν μεταβιβάζονται

α) Χωροι με Ειδική Χρήση του εντύπου **6** σε κτίρια Μικτής Χρήσης
β) Οριζόντιες Ιδιοκτησίες σε ειδικά κτίρια του εντύπου **6**
γ) Ποσοστό Οικοπέδου που αντιστοιχεί σε επιτρεπόμενη μελλοντική επέκταση του κτιρίου

**Προσοχή:** Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό **θα πρέπει πρώτα να συμπληρώσετε το έντυπο 3** και να συμβουλευτείτε τα **σχετικά παραδείγματα**

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ ........................ * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ** (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ λ π )

| | Α | Β | Γ | Δ |
|---|---|---|---|---|
| Επώνυμο ή Επωνυμία | | | | |
| Όνομα | | | | |
| Πατρώνυμο | | | | |
| Αρ. Φορ. Μητρώου | | | | |
| Δ/νση (οδός - αριθμός) | | | | |
| Ταχ. Κωδ. - Πόλη | | | | |
| Αριθ. Τηλεφώνου | | | | |
| Αρ. αστ. ταυτότητος | | | | |
| Επάγγελμα | | | | |
| Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος | | | | |
| Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος | | | | |
| Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ. | * [ ] | * [ ] | * [ ] | * [ ] |
| Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε | | | | |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

........................ * [ ] ........................ * [ ]
Νομός — Δήμος ή Κοινότητα

........................ * [ ]
Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) — **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ**

........................
**ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Εάν η μεταβίβαση των ανωτέρω ποσοστών οικοπέδου γίνεται με **επαχθή αιτία** και από το νόμο θεωρείται ότι μεταβιβάζεται αποπερατωμένο κτίσμα, **αν και δεν έχει ακόμη ανεγερθεί**, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται με το έντυπο της **οικείας κατηγορίας.**

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΣΤΗΛΗ

Μεταφέρεται η αξια του οικοπέδου όπως υπολογισθηκε με το έντυπο 3 → [ ] 390

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ι. α) Χώροι με Ειδική Χρήση (θέατρο - ξενοδοχείο - εργοστάσιο - εμπορικό κέντρο κλπ)
β) Οριζόντιες ιδιοκτησίες Ειδικών Κτιρίων

**Μεταβιβαζόμενες** Επιφάνειες Χώρων με την ειδική χρήση
(Αναγραφονται οι επιφανειες χωρων με ειδική χρηση που **μεταβιβάζονται**)

Συνολική Επιφ ορόφου ή ορόφων [ ] + Επιφ Ισογείου [ ] x ΣΕ [ ]
―――――――――――――――――――― = ―――― $\frac{M^2}{M^2}$ = → [ ] 395
Επιφ Οικοπεδου (βλεπ οδηγιες 1) [ ] x [ Σ.Α.Ο. [ ] + Κ * [ ] x ΣΕ 1 [ ] ]

ΙΙ Ποσοστό Οικοπέδου που αντιστοιχει στην επιτρεπόμενη (κατά τις πολεοδομικές διατάξεις) μελλοντική επέκταση του κτιριου

α Είναι γνωστά από τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας η επιφάνεια και η θέση της προσθήκης (ισόγειο ή όροφοι). (βλέπε οδηγίες 2)

Τότε

Συνολική Επιφ προσθήκης ορόφου ή ορόφων [ ] + Επιφ προσθήκης ισογείου [ ] x ΣΕ [ ]
―――――――――――――――――――― = ―――― $\frac{M^2}{M^2}$ = → [ ] 396
Επιφ Οικοπεδου (βλεπ οδηγιες 1) [ ] x [ Σ.Α.Ο. [ ] + Κ [ ] x ΣΕ-1 [ ] ]

β Αν δεν υπάρχει πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή δεν προκύπτουν τα στοιχεία (επιφάνεια και θέση) από αυτήν
Τότε

1,00 − [ Επιφ υφισταμένου ορόφου ή ορόφων [ ] + Επιφ. υφισταμένου ισογείου [ ] x ΣΕ [ ]
――――――――――――――――――――
Επιφ Οικοπέδου (βλέπε οδηγίες 1) [ ] x [ Σ.Α.Ο. [ ] + Κ * [ ] x ΣΕ-1 [ ] ] ] = 1,00 − ―――― $\frac{M^2}{M^2}$ = → [ ] 397

**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ** (Για να υπολογίσετε την συν. αξία πολλαπλασιάστε τα δεδόμενα της στήλης) → [ ] 790

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε.

| | (Ονοματεπώνυμο) | (Υπογραφή) | (Ποσοστό) | | (Συνολική αξία) | | (Αξία μεριδίου) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α. | ........ | ........ | [ ] | x | [ ] | = | [ ] | 791 |
| Β. | ........ | ........ | [ ] | x | [ ] | = | [ ] | 792 |
| Γ. | ........ | ........ | [ ] | x | [ ] | = | [ ] | 793 |
| Δ. | ........ | ........ | [ ] | x | [ ] | = | [ ] | 794 |

* **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Σε περίπτωση που το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί στο ισόγειο, είναι μεγαλύτερο του **0,70** τότε, ως Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου **(Κ)**, λαμβάνεται αυτός που έχει πραγματοποιηθεί και όχι αυτός που αναγράφεται στους Πίνακες

**ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ**

1. Ως επιφάνεια λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου εκτός από την περίπτωση της κάθετης ιδιοκτησίας, όπου λαμβάνεται η επιφάνεια του τμήματος του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία.

2. Εάν τα στοιχεία (επιφάνεια και θέση) μελλοντικής επέκτασης δεν ανταποκρίνονται στα επιτρεπόμενα κατά το χρόνο της μεταβίβασης, τότε τίθενται τα πραγματικά, εφόσον αποδεικνύονται από βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ κλπ. ΕΝΤΥΠΟ 4

# ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

## 1. ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΧΩΡΟΙ
## 2. ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ
### ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ ΧΩΡΟ

ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923,
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΝ ΕΧΕΙ ΕΞΑΝΤΛΗΘΕΙ Ή ΟΧΙ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.)

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ ........ *[ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ ΔΗΛΩΣΗΣ *[ ]

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ** (αγοραστών, κληρονόμων δωρεοδόχων κ.λ.π.)

| | Α | Β | Γ | Δ |
|---|---|---|---|---|
| Επώνυμο ή Επωνυμία | | | | |
| Όνομα | | | | |
| Πατρώνυμο | | | | |
| Αρ. Φορ. Μητρώου | | | | |
| Δ/νση (οδός - αριθμός) | | | | |
| Ταχ. Κωδ. - Πόλη | | | | |
| Αριθ. Τηλεφώνου | | | | |
| Αρ. αστ. ταυτότητος | | | | |
| Επάγγελμα | | | | |
| Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος | | | | |
| Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος | | | | |
| Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ. | *[ ] | *[ ] | *[ ] | *[ ] |
| Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε | | | | |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Νομός ........ *[ ] Δήμος ή Κοινότητα *[ ]

Δ-ΝΣΗ (οδός - αριθμός - περιοχή) ........ ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ *[ ]

........ ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

ΠΡΟΣΟΧΗ: Για τον προσδιορισμό της αξίας της αποθήκης ή του υπόγειου χώρου ή του βοηθητικού κτίσματος δεν έχει σημασία αν έχουν δοθεί ή όχι ποσοστά συνιδιοκτησίας ή αν φέρεται ως παρακολούθημα διαμερίσματος ή ως αυτοτελής αποθήκη ή υπόγειοςχώρος ή βοηθητικό κτίσμα.
Ο υπολογισμός της αξίας του υπόγειου χώρου ή της αποθήκης ή του βοηθητικού κτίσματος που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία γίνεται με το έντυπο αυτό **εκτός** αυτών που βρίσκονται σε **εμπορικά κέντρα** για τα οποία συμπληρώνεται το **έντυπο 6**.

Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες στην τελευταία σελίδα.

★ Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι **ΝΑΙ** θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης **Α** στη στήλη **Β**

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| **ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ** (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.)**<br>**Αν το οικόπεδο στο οποίο ο υπόγειος χώρος ή η αποθήκη ή το βοηθητικό κτίσμα βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο ζωνών τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη Τιμή Ζώνης.**<br>Επίσης, αν το οικόπεδο βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (βλέπε οδηγίες 1) | | ☐ | | 401 |
| Επιφάνεια υπόγειου χώρου ή αποθήκης ή βοηθητικού κτίσματος (βλέπε οδηγίες 2) | | ☐ | | 402 |
| ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΕΙΣΟΔΟΥ (βλέπε οδηγίες 3) | | | | |
| **1. ΑΠΟΘΗΚΗ:** α) Είναι ισόγεια στον ακάλυπτο χωρο. | ☐ | | | |
| τότε **ΣΕ** ☐ **Χ 0,15 =** | | | ☐ | 403 |
| β) Το βοηθητικό κτίσμα του ακάλυπτου χρησιμοποιείται ως κύριος χώρος: | ☐ | | | |
| τότε | | 0.50 | ☐ | 404 |
| **2. ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ**<br>α) Έχει δική του είσοδο άμεσα στο δρόμο ή στην πρασιά ή σε στοά | ☐ | | | |
| τότε **ΣΕ** ☐ **Χ 0.25 =** | | | ☐ | 405 |
| β) Έχει είσοδο **αποκλειστικά** από το κεντρικό κλιμακοστάσιο; | ☐ | | | |
| τότε | | 0.15 | ☐ | 406 |
| γ) Έχει είσοδο σε **οποιοδήποτε άλλο σημείο**<br>(εκτός των περιπτώσεων α και β) | ☐ | | | |
| τότε **ΣΕ** ☐ **Χ 0.20** | | | ☐ | 407 |
| δ) χρησιμοποιείται ως χώρος κύριας χρήσης.<br>(όπως π.χ. το ισόγειο κατάστημα): | ☐ | | | |
| τότε **ΣΕ** ☐ **Χ 0.40** | | | ☐ | 408 |
| Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (Βλέπε οδηγίες 4) → ΧΡΟΝΙΑ ☐ 451 | | | | |
| Μεταφέρετε ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή | | | ☐ | 417 |
| **Είναι ρυμοτομούμενο;** (βλέπε οδηγίες 5) | ☐ | 0.60 | ☐ | 419 |
| Είναι **συνιδιοκτησία;** | ☐ | 0.90 | ☐ | 430 |
| **ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ :** Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β.** | | ☐ | | 490 |

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | χρόνο | 0.99 | 6 | χρόνο | 0.94 | 11 | χρόνο | 0.89 |
| 2 | » | 0,98 | 7 | » | 0.93 | 12 | » | 0.88 |
| 3 | » | 0,97 | 8 | » | 0.92 | 13 | » | 0.87 |
| 4 | » | 0,96 | 9 | » | 0.91 | 14 | » | 0.86 |
| 5 | » | 0.95 | 10 | » | 0.90 | 15 και πάνω | » | 0.85 |

**(Προσοχή:** Η **συνιδιοκτησία** αναφέρεται στον Υπόγειο Χώρο, την αποθήκη, ή **το βοηθητικό κτίσμα**. Η **συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κ.λ.π.).

Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του υπόγειου χώρου, της αποθήκης ή του βοηθητικού κτίσματος → **ΝΑΙ ή ΟΧΙ** ☐

Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας

**Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε;**

| | (Ονοματεπώνυμο) | (Υπογραφή) | (Ποσοστό) | | (Συνολική αξία) | | (Αξία μεριδίου) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α. | ........ | ........ | ☐ | x | ☐ | = | ☐ | 491 |
| Β. | ........ | ........ | ☐ | x | ☐ | = | ☐ | 492 |
| Γ. | ........ | ........ | ☐ | x | ☐ | = | ☐ | 493 |
| Δ. | ........ | ........ | ☐ | x | ☐ | = | ☐ | 494 |

## ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α. Την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
β. Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)** και εφόσον η υπόγεια αποθήκη έχει ιδιαίτερη είσοδο στο δρόμο το Συντελεστή Εμπορικότητας **(Σ.Ε.)**του δρόμο αυτού.
Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία, που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.
Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.
Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δε ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.
Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.
Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιας μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μιά πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.

Ο υπόγειος χώρος, η αποθήκη ή ο βοηθητικός χώρος που **βλέπει αποκλειστικά** στον πίσω ή πλάγιο ακάλυπτο χώρο δεν ανήκει στη Γραμμική Ζώνη

2. **Υπόγειος** θεωρείται ο χώρος που βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από: α) **0.60** του μέτρου από τον περιβάλλοντα χώρο στο σημείο της εισόδου για τα «Συνεχές» και «Μικτό» Συστήματα Δόμησης, β) **1.00** μέτρο από τον περιβάλλοντα χώρο στο σημείο της εισόδου για το «Πανταχόθεν» Ελεύθερο και λοιπά Συστήματα Δόμησης. Ο χώρος για να θεωρηθεί **υπόγειος** πρέπει να μην έχει **προσμετρηθεί** (κατά οποιονδήποτε τρόπο) στο Συντελεστή Δόμησης του οικοπέδου και τούτο να **βεβαιώνεται** από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Αν ο χώρος έχει **προσμετρηθεί** στο Συντελεστή Δόμησης δεν θεωρείται **υπόγειος** και ο υπολογισμός **της αξίας** γίνεται **ανάλογα με την χρήση του.**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Σε περίπτωση που ο χώρος έχει περισσότερες από μια εισόδους, για να θεωρηθεί υπόγειος θα πρέπει όλες οι είσοδοι να έχουν αντίστοιχα το παραπάνω βάθος

3. Αν ο υπόγειος χώρος, η **αποθήκη ή το βοηθητικό κτίσμα** έχει εισόδους σε περισσότερους από ένα δρόμους, λαμβάνεται ο μεγαλύτερος Συντελεστής Εμπορικότητας που αντιστοιχεί στον εμπορικότερο δρόμο εισόδου της Αποθήκης

4. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει το υπόγειο ή η αποθήκη ή το βοηθητικό κτίσμα να είναι πλήρως **αποπερατωμένο.**
Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30-9-1978,** η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30-9-1980).**
- Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η : Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

5. ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτομούμενο ακίνητο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για την **Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** και δεν έχει **ανακληθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα)

ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ κλπ.

ΕΝΤΥΠΟ 5

# ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

# 1. ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ[1] ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ

**ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΝ ΕΧΕΙ Η ΟΧΙ ΕΞΑΝΤΛΗΘΕΙ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.)**
**ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923**

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .................................................... * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ** (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ λ π.)

| | Α | Β | Γ | Δ |
|---|---|---|---|---|
| Επώνυμο ή Επωνυμία | | | | |
| Όνομα | | | | |
| Πατρώνυμο | | | | |
| Αρ. Φορ. Μητρώου | | | | |
| Δ/νση (οδός - αριθμός) | | | | |
| Ταχ. Κωδ. - Πόλη | | | | |
| Αριθ. Τηλεφώνου | | | | |
| Αρ. αστ. ταυτότητος | | | | |
| Επάγγελμα | | | | |
| Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος | | | | |
| Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος | | | | |
| Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ. | * | * | * | * |
| Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε | | | | |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Νομός * [ ] Δήμος ή Κοινότητα * [ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) * [ ] **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ**

**ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ**

1. **ΠΡΟΣΟΧΗ** Για **Σταθμούς Αυτοκινήτων** χρησιμοποιείστε το έντυπο **6**

Για τον προσδιορισμό της αξίας της θέσης Στάθμευσης δεν ενδιαφέρει αν στην Επιφάνεια Στάθμευσης έχουν δοθεί ή όχι ποσοστά συνιδιοκτησίας ή αν φέρεται ως παρακολούθημα οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στη Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) όταν συνιστάται θέση Στάθμευσης αυτοκινήτου στην πιλωτη ή στον ακάλυπτο χώρο ως πραγματική δουλεία, δεν απαιτείται συμπλήρωση εντύπου φύλλου υπολογισμού αξίας, γιατί δεν φορολογείται

Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες στην τελευταία σελίδα.

*Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης Α στη στήλη Β.

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| **ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ** (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.)** | | | | 501 |
| Αν η πρόσοψη του οικοπέδου, στο οποίο υπάρχει ή θέση στάθμευσης βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο Ζωνών, τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή Ζώνης. Επίσης, αν η πρόσοψη του οικοπέδου βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (Βλέπε οδηγίες 1) | | | | |
| Επιφάνεια της θέσης στάθμευσης | | | | 502 |
| Όταν η θέση στάθμευσης βρίσκεται στην Πιλωτή ή στον ακάλυπτο χώρο και στον οικείο τίτλο δεν προσδιορίζεται η επιφάνειά της τότε αυτή ορίζεται σε 20 $M^2$ | | | | |
| Είναι σε ακάλυπτο χώρο; | | 0.10 | | 503 |
| Είναι σε πιλωτή; | | 0.15 | | 504 |
| Είναι σε Υπόγειο, | | | | |
| τότε ΣΕ ☐ Χ 0.20 | | | | 505 |
| Είναι σε κλειστό ισόγειο χώρο; | | | | |
| τότε: ΣΕ ☐ Χ 0.30 | | | | 506 |
| Μόνο σε περίπτωση που η θέση στάθμευσης βρίσκεται σε κλειστό χώρο εφαρμόζεται ο Συντελεστής Παλαιότητας (ΣΠ) | | | | |
| Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (Βλέπε οδηγίες 2) → ΧΡΟΝΙΑ ☐ 551 | | | | |

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | χρόνο | 0.99 | 6 | χρόνο | 0.94 | 11 | χρόνο | 0.89 |
| 2 | » | 0,98 | 7 | » | 0.93 | 12 | » | 0.88 |
| 3 | » | 0.97 | 8 | » | 0.92 | 13 | » | 0.87 |
| 4 | » | 0,96 | 9 | » | 0.91 | 14 | » | 0.86 |
| 5 | » | 0.95 | 10 | » | 0.90 | 15 και πάνω | » | 0.85 |

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| Μεταφέρετε ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή | | | | 517 |
| **ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ** : Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδόμενα της στήλης Β. | | | | 590 |

**Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε;**

| | (Ονοματεπώνυμο) | (Υπογραφή) | (Ποσοστό) | | (Συνολική αξία) | | (Αξία μεριδίου) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α. | ........ | ........ | | x | | = | | 591 |
| Β. | ........ | ........ | | x | | = | | 592 |
| Γ. | ........ | ........ | | x | | = | | 593 |
| Δ. | ........ | ........ | | x | | = | | 594 |

**ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ**

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α. Την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
β. Την Τιμή Ζώνης (ΤΖ) και
γ Το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.), εφόσον η θέση στάθμευσης είναι σε κτίσμα του ισογείου ή του υπογείου

Ο προσδιορισμός της αξίας Σταθμού Αυτοκινήτων γίνεται με τα έντυπα 3 και 6 και όχι με το έντυπο αυτό

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε όλα τα στοιχεία, που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δε ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιας μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μιά πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.

2. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει η θέση στάθμευσης να είναι πλήρως αποπερατωμένη.
Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την 30-6-1978, η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από 30-6-1980).
- Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

Αν η θέση στάθμευσης, έχει εισόδους σε περισσότερους από ένα δρόμους, λαμβάνεται ο μεγαλύτερος Συντελεστής Εμπορικότητας που αντιστοιχεί στον εμπορικότερο δρόμο εισόδου του χώρου στάθμευσης.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ κλπ. **ΕΝΤΥΠΟ 6**

# ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

# 1. ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
# 2. ΧΩΡΩΝ ΕΙΔΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

**ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923**

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ ........................................ * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ** (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

| | Α | Β | Γ | Δ |
|---|---|---|---|---|
| Επώνυμο ή Επωνυμία | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Όνομα | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Πατρώνυμο | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Αρ. Φορ. Μητρώου | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Δ/νση (οδός - αριθμός) | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Ταχ. Κωδ. - Πόλη | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Αριθ. Τηλεφώνου | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Αρ. αστ. ταυτότητος | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Επάγγελμα | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος | ............ | ............ | ............ | ............ |
| Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ. | * [ ] | * [ ] | * [ ] | * [ ] |
| Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε | ............ | ............ | ............ | ............ |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

........................ * [ ] ........................ * [ ]
Νομός Δήμος ή Κοινότητα

........................................................ * [ ]
Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ**

........................................................................
**ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των ειδικών κτιρίων ή των χώρων ειδικής χρήσης σε κτίρια μικτής χρήσης.
Ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για τα κτίσματα και **χωριστά** για το οικόπεδο.
Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες στην τελευταία σελίδα.

*Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| **ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ (ΓΚΑΡΑΖ) ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ** | ☐ | | | |
| Να γραφτεί η επιφάνεια που μεταβιβάζεται, μαζί με την αντίστοιχη επιφάνεια των κοινοχρήστων. | | | ☐ | 602 |

| | | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | 1. ΣΤΕΓΗ ΣΙΔΗΡΕΝΙΑΣ Ή ΞΥΛΙΝΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ τότε κόστος ανά $M^2$ | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | 2. ΣΤΕΓΗ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟΥ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ Ή ΜΙΚΤΗ τότε κόστος ανά $M^2$ |
|---|---|---|---|---|---|
| α. Είναι το ελεύθερο άνοιγμα (πλάτος) (βλέπε οδηγίες 1) | μέχρι και 6.50 μέτρα | ☐ | 7.000 | ☐ | 9.000 |
| β. » » » » | πάνω από 6.50 μέτρα μέχρι και 10.00 μέτρα | ☐ | 8.500 | ☐ | 10.500 |
| γ. » » » » | πάνω από 10.00 μέτρα μέχρι και 15.00 μέτρα | ☐ | 10.000 | ☐ | 12.500 |
| δ. » » » » | πάνω από 15.00 μέτρα μέχρι και 25.00 | ☐ | 12.000 | ☐ | 14.000 |
| ε. » » » » | πάνω από 25.00 μέτρα | ☐ | 14.000 | ☐ | 16.000 |

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| 1. Είναι το μικτό ύψος μέχρι και 7.00 μέτρα; (Μικτό ύψος θεωρείται το ύψος κάθε ορόφου ή υπογείου που περιλαμβάνει και το πάχος της οροφής) | ☐ | | | |
| τότε: **μεταφέρετε το πιο πάνω κόστος** | | | ☐ | 603 |
| 2. Είναι το μικτό ύψος μεγαλύτερο από 7.00 μέτρα; | ☐ | | | |
| Τότε: (Κόστος ανά $M^2$ ☐ x **μικτό ύψος** ☐) / 7.00 = | | | ☐ | 604 |

Αξία μηχανημάτων και κατασκευών που αποτελούν συστατικά του ακινήτου (Αναγράφεται η αξία που προσδιορίζεται από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας). ☐ 675

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | ΣΤΗΛΗ Α | ΣΤΗΛΗ Β | |
|---|---|---|---|---|
| **ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ - ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ** | ☐ | | | |
| Να γραφτεί ο όγκος που μεταβιβάζεται, μαζί με τον αντίστοιχο όγκο των κοινοχρήστων. | | | ☐ | 605 |
| Γράψτε την Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.): ☐ 601 | | | | |
| 1. χωρίς κεντρικό κλιματισμό; (βλέπε οδηγίες 2) | ☐ | | | |
| Τότε Τ.Ζ. ☐ x 0.20 | | | ☐ | 606 |
| 2. με κεντρικό κλιματισμό; (βλέπε οδηγίες 2) | ☐ | | | |
| Τότε: Τ.Ζ. ☐ x 0.23 | | | ☐ | 607 |
| **ΚΤΙΡΙΑ ΘΕΑΜΑΤΩΝ - ΑΚΡΟΑΜΑΤΩΝ - ΚΛΙΝΙΚΕΣ** | ☐ | | | |
| Να γραφτεί ο όγκος που μεταβιβάζεται, μαζί με τον αντίστοιχο όγκο των κοινοχρήστων. | | | ☐ | 608 |
| 1. χωρίς κεντρικό κλιματισμό; (βλέπε οδηγίες 2) | ☐ | | | |
| Τότε: τιμή ανά $M^3$: | | 8.000 | ☐ | 609 |
| 2. με κεντρικό κλιματισμό; (βλέπε οδηγίες 2) | ☐ | | | |
| Τότε: τιμή ανά $M^3$ | | 9.500 | ☐ | 610 |
| **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ** | ☐ | | | |
| Να γραφτεί ο όγκος που μεταβιβάζεται, μαζί με τον αντίστοιχο όγκο των κοινοχρήστων. | | | ☐ | 611 |
| Πολυτελείας και Α΄ κατηγορίας: α. Χωρίς κεντρικό κλιματισμό (βλέπε οδηγίες 2) τιμή ανά $M^3$ 11.500 Δρχ. | ☐ | | | |
| β. Με » » » » » 13.000 Δρχ. | ☐ | | | |
| Β΄ κατηγορίας: α. Χωρίς κεντρικό κλιματισμό (βλέπε οδηγίες 2) τιμή ανά $M^3$ 10.500 Δρχ. | ☐ | | ☐ | 612 |
| β. Με » » » » » 12.000 Δρχ. | ☐ | | | |
| Γ΄ κατηγορίας: α. Χωρίς κεντρικό κλιματισμό (βλέπε οδηγίες 2) τιμή ανά $M^3$ 8.000 Δρχ. | ☐ | | | |
| β. Με » » » » » 9.500 Δρχ. | ☐ | | | |
| **ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ** (βλέπε οδηγίες 3) | ☐ | | | |
| Να γραφτεί ο όγκος της μεταβιβαζόμενης οριζόντιας ή κάθετης επιφάνειας. | | | ☐ | 613 |
| Γράψτε την Τιμή Ζώνης Τ.Ζ.: ☐ | | | | |

| | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | | χωρίς κεντρικό κλιματισμό Τ.Ζ. | | κόστος ανά $M^2$ | ΝΑΙ ή ΟΧΙ | | με κεντρικό κλιματισμό Τ.Ζ. | | κόστος ανά $M^2$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| α. Είναι στο ΥΠΟΓΕΙΟ; | | τότε: | | Χ 0.18 = | | | τότε: | | Χ 0.21 = | |
| β. Είναι στο ΙΣΟΓΕΙΟ; | | τότε: | | Χ 0.25 = | | | τότε: | | Χ 0.28 = | |
| γ. Είναι σε ΟΡΟΦΟ; | | τότε: | | Χ 0.20 = | | | τότε: | | Χ 0.23 = | |

τότε: **μεταφέρετε το πιο πάνω κόστος** → 614

**ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΥΠΑΧΘΟΥΝ ΣΤΙΣ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ** (Βλέπε οδηγίες 4)

ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ: ....................................................................................

Να γραφτεί ο συνολικός όγκος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου: → 615

Τιμή ανά $M^3$ → 5.500 → 616

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (Βλέπε οδηγίες 5) → ΧΡΟΝΙΑ

Συντελεστές παλαιότητας

Για Ξενοδοχεία, Εκπαιδευτήρια, Κτίρια Θεαμάτων και Κλινικές

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | χρόνο | 0.96 | 6 | χρόνο | 0.76 | 11 | χρόνο | 0.58 |
| 2 | » | 0.92 | 7 | » | 0.72 | 12 | » | 0.56 |
| 3 | » | 0.88 | 8 | » | 0.68 | 13 | » | 0.54 |
| 4 | » | 0.84 | 9 | » | 0.64 | 14 | » | 0.52 |
| 5 | » | 0.80 | 10 | » | 0.60 | 15 και πάνω | » | 0.50 |

Για όλα τα άλλα ειδικά κτίρια

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | χρόνο | 0.98 | 6 | χρόνο | 0.88 | 11 | χρόνο | 0.78 |
| 2 | » | 0.96 | 7 | » | 0.86 | 12 | » | 0.76 |
| 3 | » | 0.94 | 8 | » | 0.84 | 13 | » | 0.74 |
| 4 | » | 0.92 | 9 | » | 0.82 | 14 | » | 0.72 |
| 5 | » | 0.90 | 10 | » | 0.80 | 15 και πάνω | » | 0.70 |

Μεταφέρετε ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή → 617

Είναι **διατηρητέο;** (το μεμονωμένο ακίνητο) (Βλέπε οδηγίες 6) → 0.70 → 618

Είναι **Ρυμοτομούμενο;** (Βλέπε οδηγίες 7) → 0.70 → 619

Έχει κατά το χρόνο φορολογίας ζημίες από **σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα;** (Βλέπε οδηγίες 8) → 620

**Είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το Νόμο υποχρεωτικά αποπερατωμένο το κτίσμα.** → 1.00 → 621

Είναι στο στάδο αποπεράτωσης του σκελετού; → 0.25 → 622

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των οπτοπλινθοδομών; → 0.30 → 623

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων; → 0.52 → 624

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων; → 0.72 → 625

Το κτίριο είναι **συνιδιοκτησία;** → 0.90 → 630

(**Προσοχή: Η συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κ.λ.π)

Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου; → ΝΑΙ ή ΟΧΙ
Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας.

**I. ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ** Για να υπολογίσετε την αξία του κτιρίου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β.** → 670

**II. ΜΕΤΑΦΕΡΕΤΑΙ Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΚΛΠ. ΣΥΣΤΑΤΙΚΩΝ.** → 675

**III. ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ** (μεταφέρεται η αξία του οικοπέδου όπως έχει υπολογισθεί με το έντυπο 3 και 3Α) → 680

**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ:** ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΑΞΙΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΚΛΠ. ΚΑΙ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (I + II + III) → 690

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε:

| | (Ονοματεπώνυμο) | (Υπογραφή) | (Ποσοστό) | | (Συνολική αξία) | | (Αξία μεριδίου) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Α. | ........ | ........ | | x | | = | | 691 |
| Β. | ........ | ........ | | x | | = | | 692 |
| Γ. | ........ | ........ | | x | | = | | 693 |
| Δ. | ........ | ........ | | x | | = | | 694 |

## ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α. Την περιοχή και τη θέση του κτιρίου και
β. Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)**

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δε ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τοτε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

**Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιάς μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μιά πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.

1. **Ελεύθερο Άνοιγμα** θεωρείται η απόσταση μεταξύ δύο υποστυλωμάτων ή μεταξύ δύο πλευρών όταν δεν υπάρχει υποστύλωμα.

2. **Κεντρικός κλιματισμός** θεωρείται η μόνιμη κεντρική εγκατάσταση ψύξης ή θέρμανσης του κτιρίου

3. **Εμπορικό Κέντρο** θεωρείται το σύνολο των καταστημάτων ή γραφείων που περιλαμβάνονται σε οικοδομικό συγκρότημα που βάσει σχετικής **οικοδομικής άδειας** έχει ανεγερθεί με συνολικό σχεδιασμό για το **σκοπό** αυτό και διαθέτει εσωτερική κυκλοφορία.
   **Υπόγειος** θεωρείται ο χώρος που βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από: α) **0.60** του μέτρου από τον περιβάλλοντα χώρο στο σημείο της εισόδου για τα «Συνεχές» και «Μικτό» Συστήματα Δόμησης, β) **1.00** μέτρο από τον περιβάλλοντα χώρο στο σημείο της εισόδου για το «Πανταχόθεν» Ελεύθερο και λοιπά Συστήματα Δόμησης. Ο χώρος για να θεωρηθεί **υπόγειος** πρέπει να μην έχει **προσμετρηθεί** (κατά οποιονδήποτε τρόπο) στο Συντελεστή Δόμησης του οικοπέδου και τούτο να **βεβαιώνεται** από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Αν ο χώρος έχει **προσμετρηθεί** στο Συντελεστή Δόμησης δεν θεωρείται **υπόγειος** αλλά **όροφος** του κτιρίου.

ΠΡΟΣΟΧΗ:
Σε περίπτωση που ο χώρος έχει περισσότερες από μια εισόδους, για να θεωρηθεί υπόγειος θα πρέπει όλες οι είσοδοι να έχουν αντίστοιχα το παραπάνω βάθος.

4. Σ' αυτή την **κατηγορία** υπάγονται όλα τα ειδικά κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις λοιπές κατηγορίες ειδικών κτιρίων του εντύπου αυτού **(6)** και στις κατηγορίες των κτιρίων των λοιπών εντύπων (1, 2, 4, 5) (π.χ. πρατήριο βενζίνης).

5. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει το ειδικό κτίριο ή ο χώρος ειδικής χρήσης να είναι πλήρως **αποπερατωμένος.**
   Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30-9-1978,** η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30-9-1980).**
   - Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
   Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
   Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η : Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

6. Για **«διατηρητέα»** κτίσματα δεν απαιτείται στον υπολογισμό τίποτε ιδιαίτερο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας ότι έχει εκδοθεί και **δημοσιευθεί** το σχετικό διάταγμα και δεν έχει **ανακληθεί**. Ο συντελεστής αυτός **δεν εφαρμόζεται** όταν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (διατήρηση όψεων, εξώστη κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός.

7. ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτομούμενο ακίνητο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για την **Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** και δεν έχει **ανακληθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα)

8. Σε περιπτώσεις ζημιών από **σεισμό, πυρκαγιά,** ή **πλημμύρα,** ο Συντελεστής Ειδικών Συνθηκών **(Σ.ει.σ.)** προκύπτει αν από τη μονάδα αφαιρέσουμε το λόγο της απαιτούμενης δαπάνης αποκατάστασης του κτιρίου προς το κόστος ανά $M^3$ επί τον όγκο του κτιρίου ή, προκειμένου περί **Εργοστασιακών Χώρων – Σταθμών Αυτοκινήτων – Αποθηκευτικών Χώρων,** προς το κόστος ανά $M^2$ επί την επιφάνεια του κτιρίου.
   Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία.

### ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Σ.ει.σ.)

$$\frac{\text{δαπάνη αποκατάστ.}\ [\quad]}{[\quad]\ \times\ [\quad]} = [\quad] \qquad 1.0 - [\quad] = [\quad]$$

κόστος/$M^3$ ή κόστος/$M^2$ × όγκος κτιρ. ή επιφάνεια κτιρ.

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ